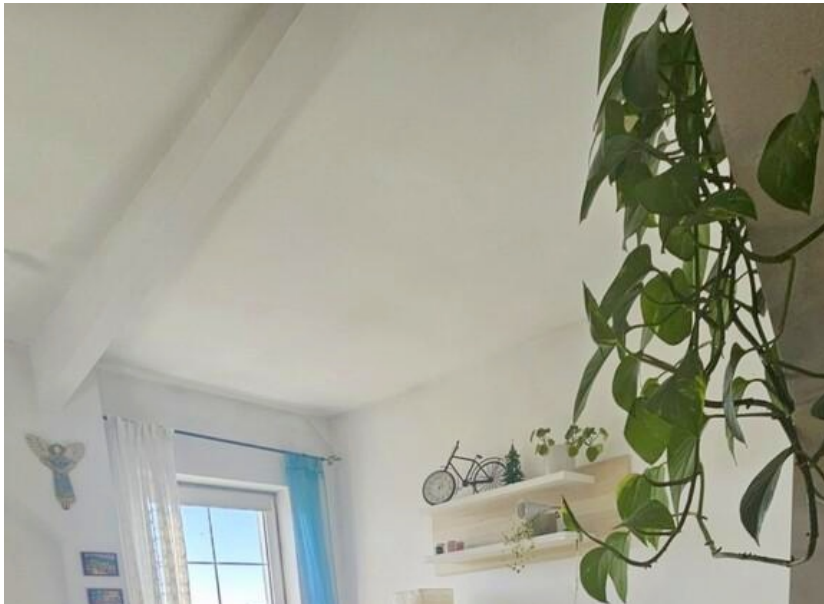


Bezugsfertige 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Küche in Stettin-Niebuszewo

119,000 €

Baujahr 1930 3 Zimmer ~74 m²

Beschreibung

Bezugsfertige 3-Zimmer-Wohnung mit separater Küche in Niebuszewo

Diese gepflegte Wohnung mit **73,69 m²** befindet sich in einem sanierten Altbau aus dem Jahr 1930 im beliebten Stadtteil Niebuszewo. Sie überzeugt durch großzügige Räume, eine funktionale Aufteilung und die hervorragende Lage nahe dem Zentrum.

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig und bietet zudem die Möglichkeit, mit geringem Aufwand ein zusätzliches kleines Zimmer zu schaffen. Ein entsprechender Entwurf ist in den Bildern dargestellt.

Raumaufteilung

- Wohnzimmer: 22,05 m²

- Schlafzimmer: 13,10 m²
- Schlafzimmer: 11,19 m²
- Küche mit Essbereich: 9,31 m²
- Großzügiges Badezimmer mit Dusche: 7,31 m²
- Flur: 10,73 m²

Zur Wohnung gehört ein großer Kellerraum mit ca. **5 m²**.

Ausstattung

- Maßgefertigte Einbauküche inklusive Haushaltsgeräten
- Kunststofffenster
- Laminatböden
- Gaszentralheizung und Warmwasser über Gas-Zweikreisanlage
- Helle Ausrichtung nach Süden, Osten und Westen
- Erwerb der Wohnung inklusive weiterer Ausstattung nach Vereinbarung möglich

Gebäude

Das Backsteingebäude befindet sich in gutem Zustand. Dach sowie Wasser- und Abwasserinstallationen wurden erneuert, ebenso wurde das Treppenhaus instand gesetzt.

Lage

Eine attraktive, zentrumsnahe Lage mit allem für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Umgebung: Geschäfte, Parks, Spielplätze, Straßenbahn- und Bushaltestellen sowie Fahrradwege.

- ca. 15 Gehminuten zum Einkaufszentrum Galaxy
- ca. 10 Minuten zur Fabryka Wody
- ca. 5 Minuten zum Kasprowicz-Park
- ca. 3 Minuten zu Manhattan und Kids Arena

Parkmöglichkeiten befinden sich direkt vor dem Gebäude; es gibt keine kostenpflichtige Parkzone.

Die monatlichen Verwaltungskosten betragen **ca. €100 (PLN 432)** inklusive Instandhaltungsrücklage.

Details

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in Niebuszewo

Zum Verkauf steht eine sehr gepflegte Wohnung mit einer Gesamtfläche von **73,69 m²** in einer charmanten Altbauvilla aus dem Jahr 1930 im beliebten Stadtteil **Niebuszewo**.

Die Wohnung bietet drei geräumige Zimmer mit Flächen von **11,19 m²**, **13,10 m²** und **22,05 m²**. Die helle Küche mit Fenster verfügt über **9,31 m²**, das Badezimmer über großzügige **7,31 m²**.

Die Ausstattung umfasst Kunststofffenster, Laminatböden sowie eine

Gaszentralheizung. Warmwasser wird über eine Gas-Zweikreistherme bereitgestellt. Ein Gasanschluss ist vorhanden.

Zum Angebot gehört ein Kellerraum mit einer Fläche von **5 m²**.

Das Gebäude befindet sich in gutem Zustand, verfügt über vier Etagen und wurde in Ziegelbauweise errichtet. Die Zufahrt erfolgt über eine ruhige Wohnstraße. Die Ausrichtung nach Süden, Osten und Westen sorgt für gute Lichtverhältnisse.

Eigenschaften der Immobilie

Keller

Stettin

Szczecin es la ciudad más grande del noroeste de Polonia, situada junto al río Oder y cerca de la laguna de Szczecin. Cuenta con un gran puerto marítimo y un casco antiguo histórico. Merece la pena visitar el malecón medieval de Chrobry junto al río, con vistas al puerto, el casco antiguo con su ayuntamiento y numerosos museos (como el Museo Nacional). Aunque no está directamente junto al mar, aquí se percibe un ambiente marítimo gracias al río y la laguna. El clima tiene influencias continentales, pero es fresco en verano gracias a los vientos bálticos.

Hinweis

- Das erste Foto in unserer Galerie wurde leicht bearbeitet, um zu veranschaulichen, wie die Wohnung aussehen könnte – beispielsweise durch eine geänderte Wandfarbe. Die nachfolgenden Bilder zeigen den tatsächlichen Zustand der Immobilie.
- Der in Euro angegebene Preis entspricht dem Preis in Złoty, stellt jedoch aufgrund von Wechselkursschwankungen stets einen Näherungswert dar. In unseren Anzeigen ist stets auch der vom Verkäufer gewünschte Preis in Złoty angegeben.

Hinweise zur polnischen Immobilienpraxis:

- Begrenzte Objektinformationen: In Polen ist es üblich, dass Immobilienanzeigen nicht den genauen Standort der Immobilie preisgeben.
- Grundrisse: Detaillierte Grundrisse werden in Exposés nicht immer bereitgestellt.

Als Immobilienbüro bieten wir deutschsprachigen Kunden eine umfassende Betreuung an. Wir vertreten Sie als Käufer.

Wir arbeiten mit geprüften Partnern zusammen (Immobilienbewertung, Steuerliche und rechtliche Beratung, Vereidigte Übersetzungen, Renovierung sanierungsbedürftiger Objekte).

Bei Kapitalanlagen übernehmen wir auch die Verwaltung der Immobilie.

Persönliche Begleitung – transparent, kompetent und auf Deutsch.

Zusammenarbeit mit uns

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet. Dabei vertreten wir stets nur eine Seite der Transaktion – nämlich den Kunden aus Deutschland und den DACH-Ländern. In seinem Namen verhandeln wir den Preis, prüfen das Angebot und übernehmen sämtliche Formalitäten.

Jacek Moroz

+49 172 9715341 +48 603 673 603

Auch nach dem Kauf stehen wir unseren Kunden beratend zur Seite und bleiben mit ihnen in Kontakt. Auf Wunsch unterstützen wir auch bei der Renovierung oder umfassenden Sanierung der Immobilie. Darüber hinaus bieten wir die Verwaltung von vermieteten Immobilien an – im Raum Stettin und der näheren Umgebung.

Wir legen großen Wert auf klare Regeln und ein faires Miteinander. Unsere Provision entspricht den in Polen üblichen Sätzen: 3.69% des Kaufpreises bei Wohnungen und Häusern sowie 6,15% bei Grundstücken. Die Provision wird beim Notar im Rahmen der Vertragsunterzeichnung fällig und bezahlt.

Wir arbeiten mit einer renommierten deutschsprachigen Notarkanzlei in Stettin zusammen.

Steuerliche Vorteile

Beim Erwerb von Bestandsimmobilien fällt lediglich eine geringe Grunderwerbsteuer an, die bei Immobilien auf dem Zweitmarkt 2% und bei Immobilien auf dem Erstmarkt 0% beträgt. Darüber hinaus richtet sich die Grundsteuer in Polen nach der Fläche und ist äußerst niedrig.